

EXPOSÉ zum

Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für den
288/ 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Stöckigter Str. 7, 08527 Plauen
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 im
Dachgeschoss samt Abstellraum, Kellerraum und Dachboden Nr. 4



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag **06.01.2023** ermittelt mit rd.

76 000,00 €.

Der Verkehrswert (Marktwert) entspricht dem rd. 11,5 fachen Jahresrohertrag.
Der relative Verkehrswert beträgt rd. 755 €/ m² Wohnfläche.

- Auftraggeber: Amtsgericht Zwickau, Pölbitzer Straße 9, 08058 Zwickau
- Geschäftszeichen: **11 K 109/22**
- Erstellungsdatum: 19.01.2023
- Ausfertigung Nr. 1: Dieses Expose besteht aus insgesamt 6 Seiten und wurde in einer Ausfertigung erstellt.

1. Allgemeine Angaben

Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Plauen, Blatt 18367, 288/ 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flnr.: 3148 Stöckigter Straße 7 Gebäude- und Freifläche zu 380 m ² verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss nebst Balkon, Abstellraum und Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 4.
Anmerkung zur Grundbucheintragung:	Zum Sondereigentum der Wohnung Nr. 4 gehört außerdem der Dachboden gemäß Nachtrag zur Teilungserklärung Ur.-Nr. 520/00 vom 27.06.2000. Das Bewertungsgrundstück ist in 4 Miteigentumsanteile aufgeteilt. Die Aufteilung erfolgte 2000.
WEG - Verwaltung:	Regio Hausverwaltung GmbH Weststraße 58, 08523 Plauen
Zwangsverwaltung:	Rechtsanwalt Oliver Junghänel Dr.-Friedrichs-Ring 10, 08056 Zwickau, Az.: 11 L 21/22
Tag der Ortsbesichtigung, Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	06.01.2023
Derzeitige Nutzung des Gebäudes:	Wohnnutzung, 4 Wohnungen, alle Wohnungen vermietet
Derzeitige Nutzung der WE Nr. 4:	Wohnung seit 2012 vermietet
Aktuelles Hausgeld für WE 4:	380,00 €/ Monat, davon 33,60 € Rücklage
Innenraumfotos:	Die Verwendung von Innenraumfotos der Wohnung im Internet wurde nicht gestattet.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

Lage:

Bundesland, Kreis:	Sachsen, Vogtlandkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Plauen gesamt ca. 63 000 Einwohner, Große Kreisstadt
Innerörtliche Lage:	am südöstlichen Rand des Stadtzentrums von Plauen, in der Ostvorstadt gelegen, Stadtzentrum gut mit dem Bus und auch fußläufig in rd. 20 min erreichbar, Versorgungseinrichtungen, Schulen, Kindergarten, Arzt, Apotheke meist in fußläufiger Entfernung unmittelbare Umgebung vorwiegend von Wohnbebauung mit historischen Fassaden und rückwärtigen Grünflächen geprägt, Gebäude vielfach saniert und bewohnt
Verkehrslage:	Plauen Oberer Bahnhof, mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie HP Plauen Mitte fußläufig erreichbar Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung, ca. 5 -10 min Bundesstraßen B 92, B 173 im Stadtgebiet Autobahnzufahrt BAB 72 rd. 6 km Nächstgelegene größere Orte: Chemnitz ca. 75 km, Zwickau ca. 40 km, Hof (Bayern) ca. 30 km, Gera (Thüringen) ca. 65 km Tschechische Grenze: ca. 40 km
Wohnlage:	mittlere Wohnlage

Topographische Grundstückslage: Stöckigter Straße nach Nordwesten fallend, rückwärtige Gartenfläche meist nahezu eben, teilweise nach Nordosten leicht ansteigend und nach Nordwesten fallend, Höhenversatz zu angrenzenden Grundstücken Flnr. 2134/a und 2134/6 mit Stützmauern

Öffentlich-rechtliche Situation:

Baulasten: keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis, auch keine begünstigenden Baulasten
 Altlasten: kein Altlastenverdacht
 Denkmalschutz: Gebäude steht unter Denkmalschutz
 Energieausweis: nicht vorhanden
 Erhaltungssatzung: Lage innerhalb eines Gebietes mit Erhaltungssatzung

3. Beschreibung des Gebäudes

Vorhandene Bebauung: Mehrfamilienwohnhaus mit 4 Wohnungen, je 1 Wohnung pro Etage 3 Normalgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert, Reihemittelhaus, Denkmalschutz

Baujahr: um 1900

Modernisierung: 2000

Umfassungswände: Ziegelmauerwerk
 Innenwände: tragende und nichttragende Mauerwerkswände, teilweise Trockenbauwandkonstruktionen

Geschossdecken: über KG: Massivdecke, sonst Holzbalkendecken
 Treppen: KG-DG: massive Treppenläufe, Granit, Betonwerkstein, Hausflur erneuerte Bodenfliesen, Treppenpodeste mit Terrazzooberfläche

Treppenhaus: Treppenhauswände Rauputz, weißer Farbanstrich, je 1 Abstellraum auf Zwischenpodesten im Bereich ehemaliger Trockentoiletten

Fenster: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, Fensterbänke innen Werzalit Fensterbänke außen Zinkblechabdeckungen

Fassade: Straßenseite EG Putzbossen, Obergeschosse rote Klinkerfassade, Fassadengliederung durch Gesimse und Verzierungen aus Putzstuck Rückseite rote Klinkerfassade, vorgestellte Balkonanlage

Balkone: vorgestellte, verzinkte Stahlkonstruktion, Fußboden Riffelblech, verzinktes Geländer

Dach: Mansarddach, straßenseitiger Zwerchgiebel, Dachgaupen, Holzkonstruktion, Mansarde Schieferdeckung, sonst vermutlich Bitumenschindeln, Dachentwässerung Titan-Zinkblech

Heizung: Gas-Zentralheizung

Allgemeinbeurteilung:

- solider, instandgehaltener Bauzustand, übliche Gebrauchsspuren und kleinere Mängel wie z.B. partiell Feuchteschäden im Kellergeschoss, Dachboden u.a.
- Ausstattungsstandard des Objektes einfach- mittel gehalten
- Instandhaltungsrücklage von der WEG gebildet, Höhe momentan rd. 5 500 €, derzeit keine Sonderumlagen geplant oder beschlossen

4. Beschreibung der Wohnung Nr. 4, Nebenräume und Dachboden Nr. 4

Lage der Wohnung: Lage im Dachgeschoss, Zugang zur Wohnung vom Treppenzwischenpodest 2.OG/ DG aus, letzter Treppenlauf der Geschosstreppe somit innerhalb der Wohnung gelegen Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kind I zur Straßenseite und nach Südwesten, Küche, Kind II und Bad zur Gebäuderückseite und nach Nordosten gelegen

	Kinderzimmer II zum Teil über dem Abstellraum im Treppenhaus angeordnet, wodurch in diesem Zimmer einzelne Treppenstufen und eine unterschiedliche, zum Teil geringere Raumhöhe vorhanden ist
Raumaufteilung:	4 Zimmer, Küche, Bad, Flur und Balkon
Wohnfläche:	ca. 100,67 m ²
Küchenmöblierung:	Mietereigentum
Innenwandflächen:	Raufasertapete, weiß und farbig gestrichen, Bad Wandfliesen raumhoch, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küche
Bodenbeläge:	Bad, Küche, Eingangsbereich mit Treppenlauf zum Flur Bodenfliesen, sonst Laminatboden
Zimmertüren:	glatte Holzwerkstofftüren, Oberfläche Buche, Klingel- und Wechselsprechanlage mit Türöffner
Sanitäre Installation:	Badausstattung: Wanne, Dusche, 1 Waschbecken, wandgehängtes WC, Waschmaschinenanschluss, Sanitärobjekte weißer Farbton
Balkon:	von der Küche aus zugänglich und nach Nordosten auf der Gebäuderückseite gelegen, nicht überdacht, Fußboden aus Riffelblech, verzinktes Metallgeländer
Heizung:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Dachboden Nr. 4:	über Einschubleiter im Vorraum zum Schlafzimmer zugänglich (einziger Zugang zum Dachboden) Dachboden Kaltdach, nicht ausgebaut, ungedämmt, unbeheizt und unsaniert, Fußboden Holzdielung im Altbestand, für einfache Abstellzwecke nutzbar, Nutzfläche rd. 40 m ²
Abstellraum im Treppenhaus Nr. 4:	Abstellraum vorhanden, Fenster, für übliche Abstellzwecke nutzbar Größe rd. 3,3 m ²
Kellerraum Nr. 4:	Wohnung Nr. 4 ist Keller Nr. 2 im ATP zugeordnet, Keller Nr. 4 vorhanden und der Wohnung im EG/ WE Nr. 1 zugeteilt zugeordneter Kellerraum mit „DG“ gekennzeichnet, 1 Fenster, Holzlattentür mit Vorhangschloss, an den Wänden teilweise Farbablösungen/ Schäden durch Wandfeuchte, sonst normaler Zustand und für einfache übliche Abstellzwecke nutzbar Größe rd. 11,9 m ²
Baumängel und Bauschäden in der Wohnung:	übliche Gebrauchsspuren und kleinere Schönheitsmängel an Wandbekleidungen, Bodenbelägen u.a., teilweise Schimmelbildungen unter der Tapete an Fensterlaibungen in der Küche nach Mieterangaben stärkere Kondenswasserbildung an Innenfenstern bei kalter Witterung sowie kleinere Undichtheiten an Gaupe im Kinderzimmer II über Abstellraum Dachboden: teilweise Feuchte/ Nässe sowie Feuchteabgrenzungen an Dachbauteilen (Sparren, Dachschalung u.a.)
Allgemeinbeurteilung	Die Wohnung befindet sich bis auf übliche Gebrauchsspuren und oben genannte kleinere Mängel in einem guten Zustand. Der Ausstattungsstandard ist mittel gehalten und entspricht dem Modernisierungszeitraum 2000.

Ausgewählte Objektfotos des Gutachtens:



Abb. 01 Straßenansicht des Wohngebäudes mit angrenzender Bebauung und Lage der Wohnung Nr. 4 im Dachgeschoss, Südwesten



Abb. 02 Gebäuderückansicht und Lage der Wohnung Nr. 4 im Dachgeschoss, Nordosten



Abb. 03 Ansicht der rückwärtigen Gartenfläche und angrenzende Bebauung an der südöstlichen Grundstücksgrenze/ Stöckigter Str. 9



Abb. 04 Ansicht Hausflur im Erdgeschoss mit Blick zur Ausgangstür zum Garten und Geschosstreppe zu Obergeschoss, links vom Hausflur

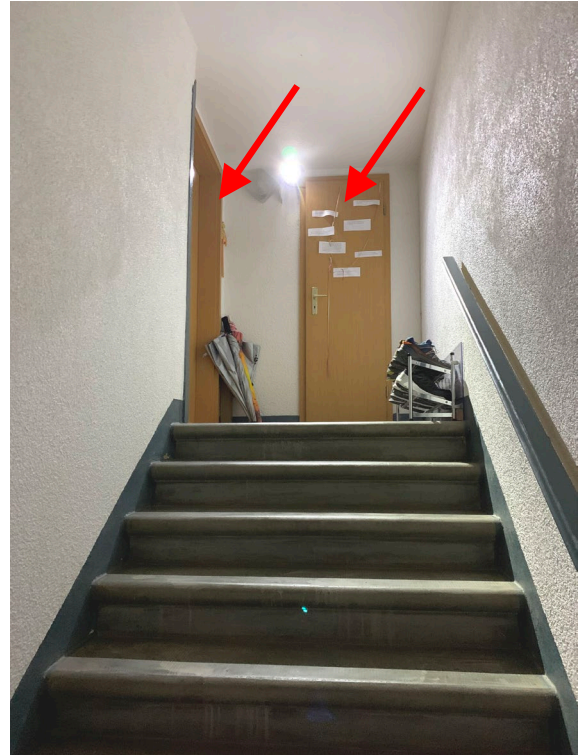
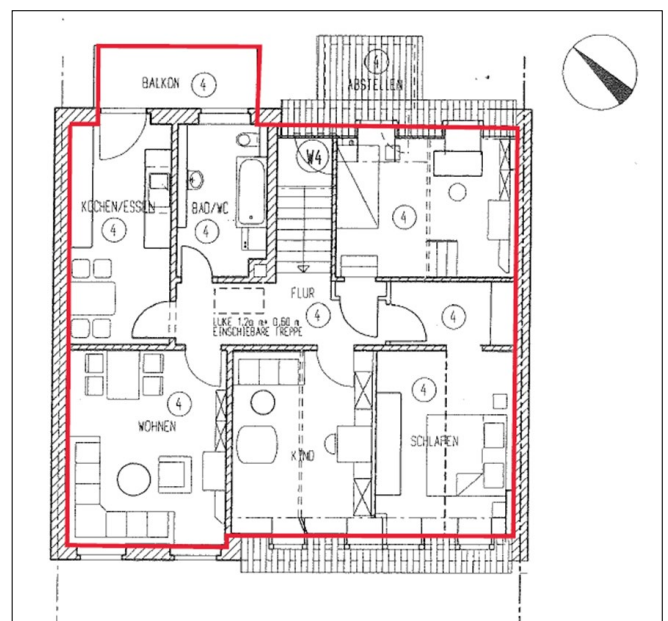


Abb. 05 Ansicht Treppenhaus Zwischenpodest 2.OG/ DG, Lage von Abstellraum Nr. 4, mitte und Wohnungseingang WE 4, links



Abb. 15 Kellergeschoss, Blick auf den Zugang zum zugeordneten Kellerraum Nr. 4, bezeichnet mit „DG“



Grundriss Wohnung Nr. 4 im Dachgeschoss, ohne Maßstab